

## IL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI CENNI GENERALI E RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI

### **CENNI GENERALI**

Quella del condominio negli edifici è la figura più importante, ed anche la più complessa, di comunione. Questa figura è particolare, in quanto coesistono proprietà individuali, situate sui diversi “piani” (generalmente sovrapposti) e parti comuni indivise; conseguentemente, ciascun partecipante alla comunione ha la proprietà esclusiva di uno o più piani (o porzioni di piano) e un diritto di comproprietà sulle parti comuni.

Queste ultime sono individuate dall’art. 1117 c.c., anche se con elencazione non tassativa (il suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, il cortile, le scale e così via).

Nel condominio, la comproprietà delle parti comuni dell’edificio serve per il godimento delle proprietà individuali; conseguentemente, le prime sono stabilmente e necessariamente destinate al servizio delle seconde.

Conseguenze del predetto vincolo di destinazione funzionale sono la normale indivisibilità delle parti comuni dell’edificio, salvo che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l’uso delle stesse a ciascun condomino (art. 1119 c.c.), e l’impossibilità di sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione attraverso la rinuncia al diritto di comproprietà (art. 1118, 2° co., c.c.).

Tuttavia, in un condominio, la quota di comproprietà spettante a ciascun condomino sulle parti comuni costituisce un accessorio inseparabile della proprietà esclusiva sulla porzione di piano, ed è commisurata al suo valore millesimale, salvo che il titolo disponga altrimenti.

Naturalmente questa necessaria e stabile coesistenza tra proprietà esclusive e parti comuni indivise, in un condominio, non impedisce ai condomini di godere e di disporre delle rispettive proprietà individuali, in modo pieno ed esclusivo. Gli unici due limiti che essi incontrano nell’esercizio di tali prerogative sono rappresentati, rispettivamente, dall’obbligo di non invadere le sfere private degli altri partecipanti, secondo le regole generali sui rapporti di vicinato (in quanto compatibili con la disciplina dei rapporti condominiali) e dal divieto di eseguire nel piano o porzione di piano di proprietà esclusiva opere che rechino danno alle parti comuni dell’edificio (art. 1122 c.c.).

Nel condominio, le regole tipiche della proprietà individuale (insistente sulle porzioni di piano di cui i singoli sono titolari) convivono con quelle proprie della comunione (che ha ad oggetto parti di cui l’intera collettività condominiale usufruisce), dando vita a reciproche interferenze.

Quando, in un condominio, il numero dei partecipanti è superiore a DIECI è obbligatoria la formazione di un regolamento di condominio, il quale contenga le norme relative all’uso delle cose comuni e (eventualmente anche) alla ripartizione delle spese fra i condomini, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascuno di essi, nonché le norme per la tutela del decoro dell’edificio e quelle concernenti l’amministrazione (art. 1138, 1° co., c.c.).

La soluzione dei problemi di interesse comune è demandata all’assemblea dei condomini che è l’organo deliberativo del condominio. L’assemblea può adottare qualsiasi provvedimento, anche non previsto dalla legge e dal regolamento, purché oggetto della delibera non sia una questione che riguardi le proprietà esclusive.

Se i condomini sono più di QUATTRO, l’assemblea deve nominare un amministratore (art. 1129 c.c.).

I modi in cui nasce il condominio o in cui esso può costituirsi sono molteplici, ma il caso più ricorrente è quello in cui l’originario unico proprietario o il costruttore del fabbricato trasferisca con successivi atti di alienazione, le proprietà delle singole unità immobiliari che compongono l’immobile, convertendo l’intera proprietà in una pluralità di proprietà esclusive e di parti comuni indivise.

### **RIPARTO DELLE SPESE CONDOMINIALI**

Gli articoli 1101 e 1104 C.c., relativi alla comunione, stabiliscono che la ripartizione delle spese si determina unicamente in proporzione delle quote.

Il sistema dettato dall'art. 1123 per il condominio è più articolato, in quanto, il primo comma stabilisce un criterio analogo a quello della comunione, mentre il secondo comma dà rilievo proprio al reale servizio ed uso, in rapporto alle singole quote.

Il criterio dell'effettiva destinazione costituisce il contenuto principale della norma, mentre la disposizione contenuta nel primo comma, vale ad stabilire una presunzione di parità, tra valore delle quote ed uso.

La ripartizione delle spese nell'ambito del condominio è disciplinata dagli articoli 1123-1124-1125 e 1126 C.c., che si riferiscono alle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni e per la gestione dei servizi comuni.

Restano escluse le spese che si riferiscono unicamente alle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

### **SOGGETTI OBBLIGATI AL PAGAMENTO**

L'obbligato al pagamento viene identificato nel soggetto che partecipa, a qualsiasi titolo, al rapporto condominiale.

L'art. 63 disp. att. C.c. dispone, per quanto riguarda il successore a titolo particolare (nuovo acquirente di una unità immobiliare), che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questi, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Per quanto attiene, invece, ai rapporti tra conduttore e locatore, essi rimangono un fatto interno tra le parti, non rilevante nei confronti del condominio, per il quale, l'obbligato è sempre il proprietario.

### **NATURA DELL'OBBLIGAZIONE DI PAGAMENTO**

L'obbligazione prevista dall'art. 1123 C.c. si qualifica come obbligazione propter rem, vale a dire, attinente alla cosa ed il cui presupposto costituisce la cosa (unità immobiliare in condominio) poiché l'obbligo di ciascun condomino deriva dalla sua partecipazione al condominio e dalla titolarità del diritto reale sull'immobile.

Conseguentemente, l'obbligo di pagamento dei contributi condominiali non può essere ricollegato alla persona dell'obbligato.

### **MOMENTO IN CUI L'OBBLIGAZIONE SORGE**

L'obbligo del pagamento del contributo condominiale sorge nel momento in cui la ripartizione della spesa viene approvata dall'assemblea.

Nel caso di successione nel diritto, il medesimo obbligo nasce nel momento in cui viene acquisita la qualità di condomino.

Per tale acquisizione, è sufficiente la redazione di una scrittura privata, non occorrendo né l'atto pubblico, né la trascrizione.

È necessario, inoltre, che del trasferimento della proprietà venga avvertito, in qualsiasi modo idoneo, il condominio; generalmente e normalmente viene data tempestiva comunicazione dell'acquisto all'Amministratore.

### **CONVENZIONI IN DEROGA**

La derogabilità dell'art. 1123 C.c. trae origine dalle previsioni dall'art. 1138 C.c. ed è esplicitamente stabilita dal primo comma dell'art. 1123 C.c. stesso.

Tale derogabilità poggia sul criterio di proporzione tra quote e spese, nonché sulla regola di ripartizione in rapporto all'uso (di cui al secondo comma).

La convenzione che determina la deroga deve consistere in un atto sottoscritto da tutti i condomini interessati. Essa può essere contenuta in una delibera assembleare approvata da tutti i condomini.

Laddove manchi l'unanimità, la delibera assembleare che introduca deroghe ai criteri di ripartizione delle spese, incidendo sui diritti individuali del singolo condomino, è inefficace nei confronti dei condomini dissenzienti, per nullità assoluta, rilevabile dall'interessato senza alcun limite temporale.

**COSE DESTINATE A SERVIRE I CONDOMINI IN MISURA DIVERSA (SECONDO COMMA DELL'ART. 1123 C.C.)**

L'espressione "in misura diversa" (contenuta nell'art. 1123 c.c.) non si riferisce alla diversità delle quote, ma al possibile differente uso e godimento, per i singoli condomini, a prescindere dall'entità delle quote, a causa di fatti evidenti in base alla struttura del bene ed alla destinazione di esso, quale risulta dallo stato dei luoghi

In tali situazioni, vale a dire nel momento in cui la misura della possibilità d'uso sia diversa, il criterio di legge per la ripartizione delle spese è quello di cui al secondo comma dell'art. 1123 C.c..

Il secondo comma dell'art. 1123 non comporta solo la possibilità di una diversa misura di contribuzione, ma anche quella del totale esonero di uno o più condomini dalle spese per un particolare uso o servizio, quando essi ne siano totalmente esclusi.

**PLURALITÀ DI COSE, OPERE ED IMPIANTI (TERZO COMMA DELL'ART. 1123 C.C.)**

Il terzo comma dell'art. 1123 C.c. sviluppa il principio stabilito dal comma precedente, prevedendo l'ipotesi di opere o impianti destinati a servire, non i singoli condomini in modo differente, ma parti autonome dell'edificio in modo esclusivo. L'elencazione del codice non deve considerarsi tassativa, bensì esemplificativa, con la conseguenza che la relativa disciplina si applicherà tutte le volte che un bene o servizio siano destinati a servire solo una parte del condominio (Es. nel caso di condominio con più scale, le spese relative alla manutenzione degli ascensori sono sostenute dai condomini che, rispettivamente, se ne servono).

**MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE (ART. 1124 C.C.)**

La disposizione in esame è derogabile ed è una conseguenza del principio dell'art. 1123, comma 2 C.c., in quanto tiene conto del differente uso del bene comune da parte dei condomini proprietari dei diversi piani (diverso uso della scala tra i condomino del primo piano e quello dell'ultimo).

Tale principio viene temperato con la circostanza che la scala, nella sua interezza, appartiene a tutti i condomini e vuole evitare le conseguenze non eque dell'integrale riferimento alla destinazione, che si verificavano, in danno dei proprietari dei piani più alti (obbligati a pagare di più, perché la usavano di più).

L'art. 1124 C.c., nel prevedere una formula fissa (metà in ragione del valore e metà in misura proporzionale all'altezza), adotta una soluzione idonea a risolvere il problema della difficoltà di calcolare, in concreto, la differente utilità per i proprietari dei piani, temperando le esigenze di tutti).

**SOFFITTI E SOLAI (ART. 1125 C.C.)**

L'art. 1125 C.c. stabilisce che le spese per la manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari l'uno all'altro sovrastanti.

Tale disposizione determina una presunzione assoluta di comunione delle opere che servono a dividere orizzontalmente le due proprietà. Nel concetto di volte, soffitti e solai rientra tutto ciò che divide orizzontalmente le due proprietà e si trova stabilmente tra esse, con funzione di sostegno e copertura, restando escluse quelle parti che adempiono a funzioni meramente estetiche o ornamentali.

L'art. 1125 C.c., secondo il quale le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, costituisce norma derogabile dall'autonomia privata, sicché i condomini interessati possono addivenire ad un accordo sul loro rispettivo diritto e determinare convenzionalmente chi debba sostenere la spesa.

**LASTRICI SOLARI DI USO ESCLUSIVO (ART. 1126 C.C.)**

L'art. 1126 C.c. prevede l'ipotesi che il lastrico solare non sia utilizzato da tutti i condomini, bensì sia nella disponibilità solo di uno o alcuni di essi (Es. proprietario dell'ultimo piano con diritto esclusivo sul lastrico).

Per tale situazione viene previsto un criterio di ripartizione delle spese che, in deroga a quanto stabilito dall'art. 1123 C.c., pone le somma necessarie a carico, per un terzo dei condomini che hanno in uso il lastrico e per due terzi degli altri (a seconda dei casi, tutti i condomini, oppure coloro cui il lastrico fornisce copertura).

La *ratio* della norma consiste nel fatto che il carattere comune del lastrico solare, collegato alla funzione di copertura dell'edificio, comunque non può venire meno per effetto dell'uso esclusivo di un solo condomino.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 1126 C.c., all'ipotesi di lastrici solari di uso esclusivo deve essere equiparata quella di lastrici in proprietà esclusiva.

Dal momento che l'art. 1126 C.c. non è richiamato dall'art. 1138 C.c., esso può essere derogato dal regolamento di condominio, che può stabilire di ripartire le spese in proporzione del valore millesimale degli appartamenti.

**NOTE**

La disciplina prevista dal C.c. è continuamente oggetto di interpretazione giurisprudenziale, alla quale fare riferimento nella soluzione dei casi specifici, che si verificano nella realtà quotidiana.